



Krav til minste uteoppholdsareal

Presentasjon hovedutvalg for tekniske tjenester 23.11.2023

Regelverk

- Plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5
- Byggteknisk forskrift (TEK17) § 5-6:

«For boliger, skoler, barnehager og andre bygninger der det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette et minste uteoppholdsareal, bør det i planbestemmelsene angis minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal. MUA angis i m² hele tall per enhet, bolig, skoleelev eller barnehagebarn mv. og skrives m² MUA.

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er **egnet til formålet** og som **ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering**. Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.» (vår understreking).

- Bestemmelsene har også sammenheng med andre bestemmelser, bl.a. TEK17 kapittel 8 om uteareal og plassering av byggverk.





Planbestemmelser

- Kommuneplanens arealdel for Drammen, bestemmelse 7.4.
- Kvantitative og kvalitative krav for boliger.
- Fra planbeskrivelsen punkt 5.2:

«Hensikten med generelle kvantitative og kvalitative krav til utearealer er å sikre et minimum av tilstrekkelige store og brukbare utearealer for nye boligprosjekter, og å gi forutsigbare rammer som utgangspunkt for plan- og byggesaksbehandling.»

- Kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsarealer gjelder foran tilsvarende bestemmelser i arealplaner vedtatt før 25.09.2014.

Formål

- TEK17 § 5-6:

«Hensikten med å avsette et minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet.»

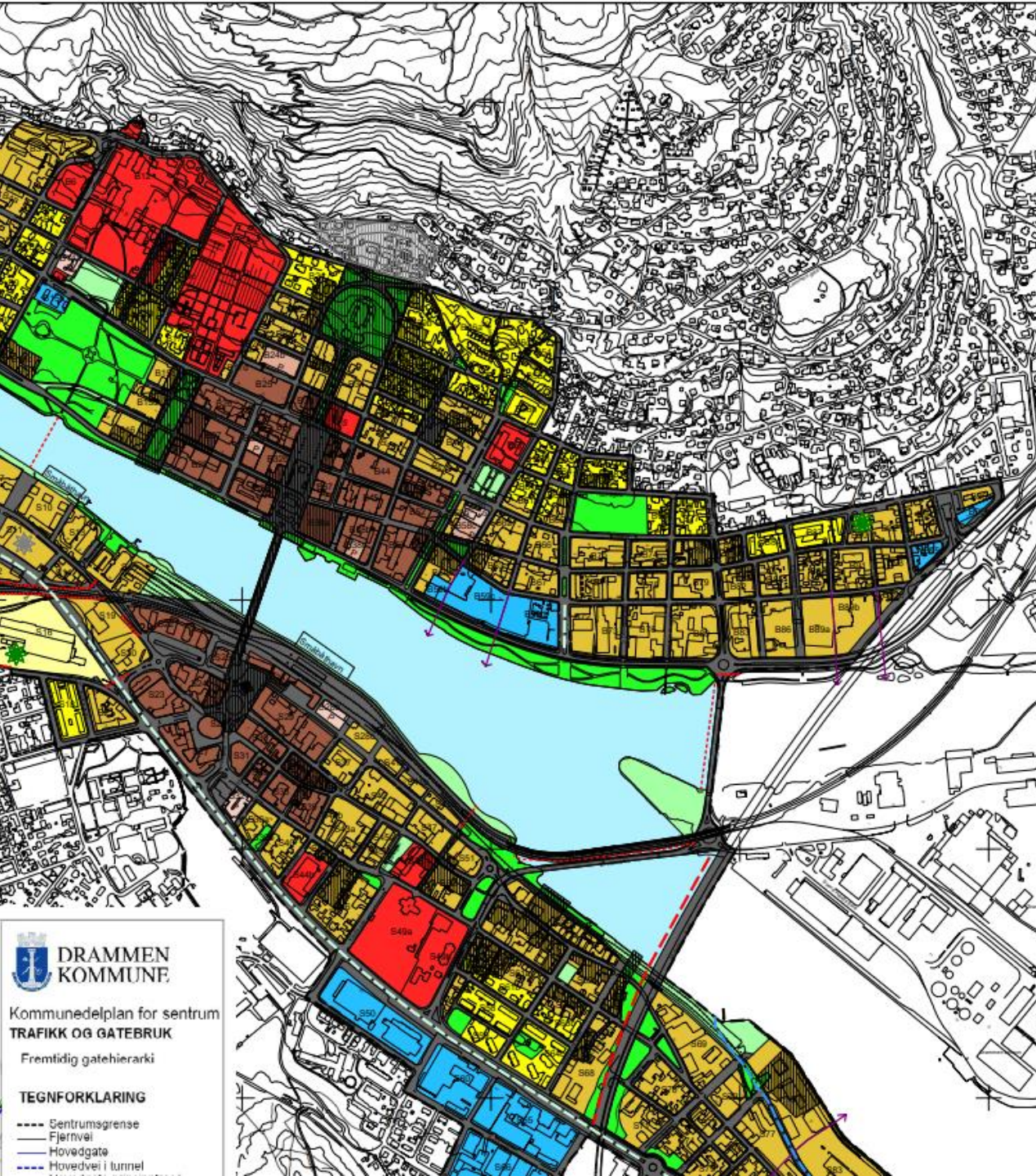
«Arealene bør kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre – uavhengig av funksjonsevne. Uteoppholdsarealene bør plasseres med god adkomst og ikke i for bratt terreng. Flate arealer gir bedre tilgjengelighet enn skrå arealer.»





Krav til størrelse

- Fremkommer av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.
- Forskjellig krav knyttet til:
 - innenfor/utenfor sentrumsplanen
 - byggeområder
 - boligtype



Krav til kvalitet

Kvalitetskrav etter kommuneplanen:

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare
- Tilfredsstill nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.





Momenter som skal vurderes

- Sol/skygge (Minst 50 % av felles uteoppholdsareal bør være solbelyst kl 15.00, vårjevndøgn)
- Inneklemmt eller åpent
- Terrenghelling (behov for omfattende støttemurer?)
- Størrelse og form (unngå lange, smale partier)
- Tilgjengelighet og avstand fra bolig
- Nærhet til tiltak som avgir støy, forurensing eller medfører trafikkfare

Unntatt areal

Uteoppholdsarealene kan ikke omfatte:

- Areal avsatt til kjørevei eller parkering.
- Areal avsatt til avfallsbeholdere, postkasser.
- Areal på naboeiendom.





Uteoppholdsarealer på takterrasser - innenfor sentrumsplanen

Fra kommuneplanen:

- Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
- Inntil 50% av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsplanen kan tillates på takterrasser.



Uteoppholdsarealer på takterrasser – utenfor sentrumsplanen

- Ingen bestemmelse som tillater at hele eller deler av arealet kan være på takterrasse.
- Forutsetning at det må være på bakkeplan, jf. planbeskrivelsen punkt 5.2:

«En viktig kvalitet ved å bo i småhus er nettopp tilgang på et brukbart privat uteareal på bakkeplan i tilknytning til boligen.»



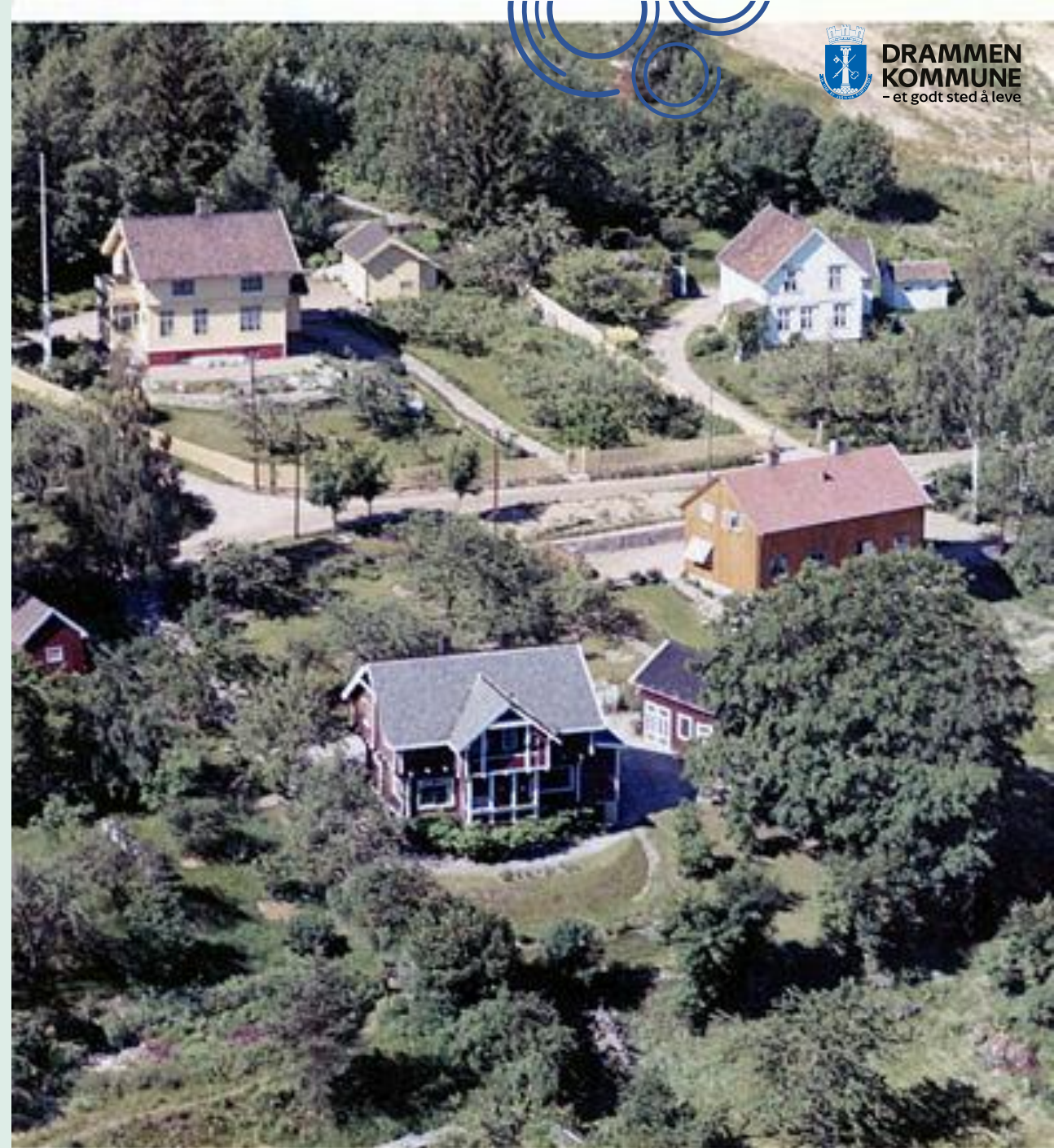


Forhold innenfor sentrumsplanen

- Mindre arealer pr. boenhet, det bygges tett.
- Høyere grad av utnyttning/bebygd areal.
- Høyere bygg.
- utfordringer:
 - mindre sol og lys, mer skygge
 - tett omringet av bygninger
 - nærhet til trafikk, støy, forurensing mm.
- Arealer på takterrasser kan i en viss grad kompensere for manglende arealer på bakkeplan.
- Maksimalt 50% av uteoppholdsarealene kan være på takterrasser, resten må dekkes på bakkeplan.

Forhold utenfor sentrumsplanen

- Andre krav til bebygd areal, byggehøyder og avstander mellom bygninger
- Ikke samme behov for å løse kravet til MUA ved bruk av takterrasser, da det er plass til å løse dette på bakkeplan.





DRAMMEN
KOMMUNE
- et godt sted å leve